

From: [Nili Priell Barak <nilipriell@gmail.com>](mailto:nilipriell@gmail.com)

To: [barak ehud <ehbarak1@gmail.com>](mailto:ehbarak1@gmail.com)

CC:

Date: Thu, 4/24/2014 9:59:24 PM

Subject: Fwd: פרויקט אסותא

Sent from my iPhone

Begin forwarded message:

From: Tsippy Bengi <tsippy@ekw.co.il>

Date: 24 15:21:38 2014 באפריל GMT+3

To: Nili Priell Barak <nilipriell@gmail.com>

Cc: Hanan Efraim <hanan@ekw.co.il>

Subject: פרויקט אסותא

נילי ואהוד שלום רב,
 הריני להפנות את תשומת ליבכם לעניין הדיווח למיסוי מקרקעין על העסקה.
 בדיווח למיסוי מקרקעין יש לציין מהי שווי הזכות הנרכשת, שהרי שיעור מס הרכישה
 נגזר מתוך השווי המדווח כאמור.
 הסכם המכר קובע כי התמורה הינה בסך של 2,542,000 ש"ח. יחד עם זאת, התמורה
 הכוללת בגין היחידה הרעיונית הינה 3,900,000 ש"ח. מכאן, קיימות לכאורה שתי
 אופציות לדיווח.
 לתשומת ליבכם כי בשנת 2011 התקבל תיקון למיסוי מקרקעין, בין היתר, בקשר
 לחישוב מס רכישה לרוכש שנמנה עם קבוצת רכישה. על פי התיקון לחוק, רוכש הנמנה
 עם קבוצת רכישה ימוסה במס רכישה בשיעור המס שהיה חל עליו כמי שרכש נכס
 מוגמר. במילים אחרות, מס הרכישה ייגזר משווי הדירה המוגמרת (ולא רק מתוך עלות
 הקרקע) וזאת בהתאם למדרגות מס הרכישה הרלבנטיות לרוכש.
 להזכירכם, בפגישת החתימה עו"ד ניר לרר ציין, כי השומות המקוריות בגין מס רכישה
 דווחו רק על עלות הקרקע וגם אז מיסוי מקרקעין ביקש להיטל מס רכישה על שווי
 הדירות המוגמרות. בסופו של יום הושגה פשרה בין מיסוי מקרקעין ולבין הקבוצה לפיה
 שיעור מס הרכישה יחושב בגין עלות הקרקע בתוספת 5%. יש לציין כי השומות
 המקוריות דווחו בשנת 2010, קרי: טרם כניסתו לתוקף של התיקון לחוק כאמור.
 עו"ד לרר ציין שבעסקאות יד שנייה שנעשו בקבוצה בחלק מהמקרים מיסוי מקרקעין
 הכיר בשווי הזכות הנרכשת רק על עלות הקרקע ובחלק מהמקרים מיסוי מקרקעין לא
 קיבל זאת. יחד עם זאת, לאור התיקון לחוק, הסבירות שמיסוי מקרקעין ימסה רק על
 עלות הקרקע היא די נמוכה.

לאור האמור לעיל, נודה אם תעדכנו אותנו כיצד לדווח על העסקה. אשמח לשוחח על
 הנושא ביתר פירוט בפגישתנו ביום חמישי הבא בקשר לחתימה על יפוי הכוח הנוטריוני.

בברכה,
 ציפי



Efraim Kattan Weinstein LAW OFFICES
 אפרים קטן ויינשטיין עורכי דין

Tsippy Bengi,
Adv.
Efraim Kattan
Weinstein Law
Offices
 Yavne Bldg., 30
 Yavne St., Tel Aviv
 Tel. 972-3-691-
 6600 | Fax. 972-3-
 691-5500
 E-mail:
tsippy@ekw.co.il
 Please visit us
 at:
www.ekw.co.il



Before you print think about the ENVIRONMENT

This e-mail (including any attachments) is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential information which may be protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, or the employee or agent responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby notified that any use, dissemination, distribution or copying of this communication and/or its content is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please immediately notify us by reply e-mail or by telephone, delete this e-mail and destroy any copies. Thank you.